Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Jaarstukken 2021 Geldrop-Mierlo

Beslispunten
1. Vaststellen van de Jaarstukken 2021 Geldrop-Mierlo
2. Instemmen met het resultaat van € 661.360,-, waarvan € 479.267,- betrekking heeft op de algemene dienst en € 182.093,- op de grondexploitaties.
3. Instemmen met de resultaatbestemming zoals beschreven op pagina 7 van het boekwerk.
4. Het vaststellen van de grondexploitatie Bogardeind per 01-01-2022.
5. Het vaststellen van de grondexploitatie Genoenhuizerweg per 01-01-2022.
6. Het overboeken van de vooruitontvangen subsidie woningbouwimpuls naar een aparte voorziening door derden beklemde middelen genaamd subsidie woningbouwimpuls.
7. Een bedrag (€ 1.111.961,-) van de subsidie woningbouwimpuls in een afzonderlijke reserve te storten in verband met toekomstig bespaarde kapitaallasten.
8. Vanaf 01-01-2022 conform subsidieaanvraag jaarlijks een rentevergoeding van 2% toe te rekenen aan de voorziening subsidie woningbouwimpuls.
9. Aparte bestemmingsreserves aanmaken voor de fondsen nota kostenverhaal in het kader van de woningbouwimpuls.
10. Het corrigeren van de dubbele claim op het tekort van de eigen bijdrage voor de woningbouwimpuls voor het plangebied Bogardeind op de algemene reserve grondbedrijf.
11. Instemmen met het vormen van een verliesvoorziening voor de plankosten van de Jonkvrouw/Spoorzone (€ 278.922,-) en de dotatie hiervan ten laste van de algemene reserve grondbedrijf te brengen.
12. Instemmen met het vormen van een verliesvoorziening voor de boekwaarde van de aangekochte panden van het Bogardeind per 31-12-2021 (€ 1.030.713,-) en de dotatie hiervan ten laste van de algemene reserve grondbedrijf en de reserve herstructurering woongebieden te brengen.
13. De afwaardering van geactiveerde plankosten (€ 307.665,-) ten laste van de algemene reserve grondbedrijf te brengen.
14. Het openen van de bestemmingsreserve Omgevingswet.
15. Kennisnemen van het accountantsverslag 2021 en de reactie hierop van het college.
16. Hiertoe vast te stellen de 5e begrotingswijziging 2022.

Inleiding
Hierbij bieden wij u de definitieve versie aan van de jaarstukken. Ten opzichte van de accountantsversie, die u in april hebt ontvangen, is het resultaat met circa € 1.585.000,- naar beneden bijgesteld. Dit omdat de storting van het positieve resultaat van de 2e tussentijdse rapportage à € 1.411.000,- in de algemene reserve nog niet was verwerkt en omdat er nog een boeking à € 175.000,- moest worden gemaakt.

Wat willen we bereiken
De definitieve jaarstukken, vergezeld met een goedkeurende accountantsverklaring, vóór 15 juli aanbieden aan de provincie.

Argumenten
1.1 Vaststellen van de Jaarstukken 2021
Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 zijn definitief. De stukken zijn als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

4.1 Vaststellen van de grondexploitatie Bogardeind per 01-01-2022
Op basis van het beschikbare krediet voor de aanvankelijke eerste fase van het project Bogardeind zijn de eerste woningen gekocht. Na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan met een exploitatietekort van € 4,2 miljoen zijn weer een aantal woningen gekocht. Per 31 december 2021 had de gemeente 5 woningen gekocht. In 2022 zijn weer twee woningen gekocht. Dat betekent ongeveer een derde van de woningen inmiddels in eigendom is en gezien de lopende gesprekken zou dat binnen een jaar al de helft kunnen zijn. In overleg met de accountant is geconstateerd dat inmiddels sprake is van een actieve grondexploitatie. Deze wordt ter vaststelling aangeboden. Door de stijgende woningprijzen nemen de aankoopprijzen toe, waardoor het exploitatietekort is opgelopen van € 4,2 naar € 4,7 miljoen.

5.1 Vaststellen van de grondexploitatie Genoenhuizerweg per 01-01-2022
De gemeente heeft de grond voor dit plangebied in eigendom en is gestart met de voorbereiding van een stedenbouwkundig plan. Uit een eerste analyse blijkt dat een sluitende grondexploitatie haalbaar is. Er wordt voorgesteld om deze eerste opzet voor een sluitende grondexploitatie vast te stellen, zodat de plannen verder geconcretiseerd en uitgewerkt kunnen worden. Voor de start van de ruimtelijke procedure kunnen de plannen dan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

6.1 Aparte voorziening voor de vooruitontvangen subsidie woningbouwimpuls
De subsidie moet besteed worden aan de in de aanvraag gespecificeerde doeleinden en maatregelen binnen het daarvoor aangewezen gebied. Pas na afstemming dan wel instemming door subsidieverstrekker zullen delen van het subsidiebedrag worden vrijgegeven. Een afzonderlijke voorziening is de beste manier voor toekomstige monitoring en verantwoording.

7.1 Afzonderlijke reserve toekomstig bespaarde kapitaallasten
In overleg met de audit-commissie wordt geadviseerd om de besparing op de kredieten dan wel jaarlijkse kapitaalslasten in een afzonderlijke reserve te storten. De financiële dekking daarvoor was reeds beschikbaar en het is nog te vroeg om te kunnen besluiten hoe hier de komende jaren mee omgegaan moet worden. Om die reden wordt voorgesteld om hiervoor een afzonderlijke reserve in te stellen.

8.1 Rentevergoeding van 2% toerekenen aan de voorziening subsidie woningbouwimpuls
In de subsidieaanvraag is gerekend met 2% indexering. Zonder rentevergoeding ontstaat er in de toekomst een tekort in de financiële dekking. Om die reden wordt in overleg met de audit-commissie voorgesteld om deze rentevergoeding toe te rekenen.

9.1 Aparte bestemmingsreserves fondsen nota kostenverhaal in het kader van de woningbouwimpuls
Het is wenselijk om beter inzichtelijk te hebben welk deel van de fondsen beschikbaar is voor de woningbouwimpuls en welk deel voor andere gebieden of ambities. Om die reden wordt in overleg met de audit-commissie voorgesteld om dit onderscheid te maken.

10.1 Correctie claim Bogardeind
In overleg met de audit-commissie is geconstateerd dat een deel van de financiële dekking voor het Bogardeind dubbel is opgenomen. In de subsidieaanvraag voor de woningbouwimpuls was het exploitatietekort voor de hoek Bogardeind – Laan der Vierheemskinderen berekend op € 3,0 mln. Dat betekent dat op termijn hiervoor minimaal € 1,5 miljoen subsidie kan worden aangewend. Tegelijkertijd betekent dit dan dat de gemeente voor €1,5 miljoen cofinanciering moet zorgen.

Voor deze cofinanciering is echter al dekking aanwezig in de totale dekking van de cofinanciering van €7,8 miljoen. Om die reden wordt voorgesteld om deze doublure in het kader van de jaarrekening 2021 te corrigeren.

11.1 Op dit moment is er een actueel exploitatietekort
In 2022 en 2023 zal moeten blijken of de subsidieverstrekker akkoord gaat met de subsidieverantwoording Spoorse Doorsnijdingen. Ook de verdeling van de subsidie tussen Wooninc. en de gemeente moet dan definitief worden. Voor de gemaakte plankosten is het nog niet duidelijk in hoeverre daar een afboeking op plaats zal moeten vinden. Om die reden wordt voorlopig een voorziening getroffen van 75% van de gemaakte kosten. De overige 25% moet zeker gedekt kunnen worden via de beschikbare subsidie.

12.1 Op dit moment is er een actueel exploitatietekort
In de 2e tussentijdse rapportage is besloten om voor de aangekochte panden van het Bogardeind dekkingsreserves te openen. Op verzoek van de accountant (zie accountantsverslag) is dit teruggedraaid en is hiervoor een verliesvoorziening getroffen. De dekking is gelijk gebleven, € 447.544,- uit de reserve herstructurering woongebieden en € 583.619,- uit de reserve grondexploitaties.

13.1 Afwaardering geactiveerde plankosten noodzakelijk
In de afgelopen jaren is steeds meer gestuurd op het verhalen van plankosten voor nieuwe initiatieven. Hierdoor is het verschil tussen de begrote personeelskosten in de meerjarenbegroting en de werkelijke kosten in de jaarrekening kleiner geworden. Om de gemaakte plankosten en (te) ontvangen bijdrage van derden beter te kunnen monitoren en evalueren worden de gemaakte kosten minus de ontvangen opbrengsten geactiveerd. Als plannen niet doorgaan (zoals Mierlo-oost) of er meer kosten zijn gemaakt dan er kosten kunnen worden verhaald, dan moeten die kosten alsnog ten laste van het jaarresultaat worden gebracht. De afwaardering in de jaarrekening van 2021 heeft niet alleen betrekking op boekjaar 2021 maar ook op de jaren daarvoor. Meer dan 50% van de afwaardering heeft betrekking op het project Mierlo-oost.

14.1 Instellen reserve Omgevingswet
Dit zodat overschotten en tekorten vanwege uitstel van de nieuwe wet hiermee verrekend kunnen worden. Het overschot van 2021 wat is veroorzaakt door het uitstellen van de wet wordt gestort middels de voorgestelde resultaatbestemming.

15.1 Kennisnemen van het accountantsverslag en de reactie hierop van het college
De accountant heeft in opdracht van de raad het jaarverslag en de jaarrekening gecontroleerd. De bevindingen hierop zijn vastgelegd in het accountantsverslag.

Kanttekeningen
2.1 Het resultaat van de algemene dienst is bepaald ten opzichte van de laatst gewijzigde begroting
Uit de jaarstukken blijkt dat het resultaat van de algemene dienst € 479.267,- positief is. Hierbij zijn de werkelijke kosten en opbrengsten afgezet tegen de begroting waarin alle wijzigingen van 2021 zijn verwerkt; dus ook de positieve resultaten uit de 2e tussentijdse rapportage die gedurende 2021 (conform raadsbesluit) zijn gestort in de algemene reserve. Als de werkelijke kosten en opbrengsten worden afgezet tegen de oorspronkelijke begroting 2021 ontstaat er een iets ander beeld. Bij vaststelling van de oorspronkelijke begroting dachten we in 2021 uit te komen op een tekort van € 82.483,-. In werkelijkheid is er een overschot van € 479.267,- gerealiseerd, waardoor 2021 € 561.750,- positiever wordt afgesloten dan vooraf werd verwacht.

Geldrop-Mierlo **Raadsvoorstel**

Wat gaan we daarvoor doen
N.v.t.

Wat mag het kosten
N.v.t.

Duurzaamheid
N.v.t.

Burgerparticipatie
N.v.t.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen:
Jaarstukken 2021 Geldrop-Mierlo
Accountantsrapport 2021
Reactie college op accountantsrapport 2021
Toelichting bijlage grondexploitaties

Geldrop, 31 mei 2022

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester